

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONE DE LOCUIT din localitățile Sânmartin și Ciucani

Prezentele propuneri de reglementări nu sunt exhaustive și se referă numai de aspectele legate de dezideratul de menținerea valorilor tradiționale existente și restricționarea construcțiilor noi precum și a intervențiilor în așa fel ca acestea să nu altereze imaginea satului, dimpotrivă să se aducă îmbunătățiri, corectări în acest sens.

A. DELIMITAREA ZONELOR LA CARE SE REFERĂ REGLEMENTĂRILE

Reglementările propuse în acest punct se referă la zonele de locuit definite prin Planul urbanistic zonal, respectiv unitățile teritoriale de referință UTR nr. 1 – Zona Sânmartin și UTR nr. 2 – Zona Ciucani.

B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

B.1. Utilizări admise

- locuințe individuale
- servicii complementare funcțiunii de locuit
- funcțiuni culturale (casă memorială, puncte muzeale etnografice etc.)
- funcțiuni turistice, unități de alimentație publică care se încadrează în prescripțiile de la punctul D – conformarea clădirilor

B.2. Utilizări interzise

- activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase
- activități productive, exceptând cele care există actualmente în zonă
- orice activitate poluantă
- construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze)
- stații de benzină
- construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri
- panouri publicitare de dimensiuni mari
- depozite en-gros

C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

C.1. Caracteristicile parcelelor

- de preferință se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

C.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

- așezarea clădirilor se va face **retrase de frontul stradal** cu maximum 5 m, cu realizarea unor grădini frontale

D. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

D.1. Înălțimi admise

- înălțimea clădirilor, respectiv numărul de nivele permise va fi de un singur nivel suprateran + mansardă (S+P+M)
- înălțimea la streșină a clădirilor în raport cu terenul finit nu poate depăși cornișa **clădirilor de referință** din apropiere
- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului
- la clădiri noi executate cu mansardă cota liniei de intersecție dintre planul exterior al zidului exterior finisat și planul învelitorii nu poate depăși cu maximum 90 cm cota planșeului de peste parter

Clădirile de referință se consideră în primul rând clădirile cu valoare arhitecturală din apropiere, marcate pe planul de inventariere a valorilor (scara 1 : 2000). Nu se pot lua clădiri de referință clădiri cu intervenții majore cu volumetrie sau clădirile noi ieșite din scara tradițională a satului (a se vedea exemplele din documentația fotografică anexată).

D.2. Aspectul exterior

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii, înscriindu-se înainte de toate în scara definită de **clădirile de referință** din apropiere
- se vor folosi forme de acoperiș simple cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii
- se interzice construirea de lucrări agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii)

D.3. Rezolvări de plastică arhitecturală ale fațadelor, tâmplărie

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei
- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni
- forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)
- la împărțirea tâmplăriei se va urmări prelurea tipurilor de împărțire tradițională cu două canate și canatele la rândul lor împărțite în mai multe ochiuri
- la fațadele unde au fost schimbate mai recent forma golurilor cu ferestre largi de trei canaturi, cu ocazia lucrărilor de reparații la fațadă este recomandat revenirea la forma originală a golurilor
- la golurile de ferestre de mărimi curente (goluri mai mari decât cele de cămară) se interzice executarea a tâmplăriilor fără subîmpărțiri

- la clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streașini profilate, lezene etc) este obligatorie păstrarea acestor elemente.
- la clădirile cu elemente decorative pe fatadă de tipul celor înșirate mai sus se interzice folosirea izolației termice din panouri izolante montate pe exterior.
- în cazul tâmplărilor tradiționale valoroase, în funcție de valoarea arhitecturală a clădirii, precum și în funcție de gradul de avariere se va avea în vedere următoarea ordine de prioritate:
 - o restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu
 - o refacerea parțială cu păstrarea și remontarea elementelor decorative
 - o refacerea tâmplăriei cu păstrarea formei golului, a împărțirilor existente, cu refacerea elementelor decorative și păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)

Se interzice:

- executarea tâmplărilor din PVC sau metalice

D.4. Materiale de finisaj

- pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale (tencuială pe pereți, elemente din lemn la balustrade, pazii și frontoane)
- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi cât și la renovări de construcții existente, vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-maroon sau eventual șindrilă (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrilă)
- pentru rezolvarea unor detalii mai speciale, care reprezintă o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie, respectiv a tablei de aramă

Se interzice:

- utilizarea impropie a materialelor
- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente
- utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic
- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a țiglei (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip șindrilă)

E. CONSTRUCȚII ANEXE, PORȚI ȘI ÎMPREJMUIRI

- construcțiile anexe se vor amplasa retrase de frontul stradal
- se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal
- porțile se vor executa cu stâlpi de lemn sau eventual stâlpi din zidărie tencuite și foi din scânduri, șipci din lemn, după tipul celor tradiționale existente
- împrejmuirile se vor executa din lemn, după tipul celor tradiționale existente. Eventual cu partea de bază se poate executa din zidărie de piatră tencuită sau lăsată aparent.

F. ELEMENTE DE ECHIPARE TEHNICĂ A CLĂDIRILOR, FIRME ȘI RECLAME

- toate bransamentele se vor executa îngropat

- se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV și a agregatelor de climatizare
- firmele și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză

Se interzice:

- folosirea reclamelor luminoase, stridente, precum și a literelor de înălțime foarte mare

G. SPAȚII PUBLICE

G.1. Echipare, amenajări

- orice intervenție de amenajare a spațiilor publice (piețe, parcuri, trotuare, partea carosabilă a drumului și parcajele, poduri, elemente de mobilier urban) se pot executa numai pe bază de documentații tehnice de specialitate, întocmitete cu participarea în procesul de proiectare și a unui arhitect, și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

Se interzice:

- ridicarea cotei părții carosabile a drumului cu ocazia lucrărilor de modernizare a drumului

G.2. Plantații, zone verzi

- se vor menține copacii existenți în spațiile publice. Tăierea acestora se va autoriza numai în cazul periclitării stabilității unor imprejurări sau clădiri aflate la distanță prea mică de acestea
- se vor menține fâșiile de zone verzi existente de-a lungul pâraurilor. Tăierile de copaci și arbuști vor fi numai cele necesare pentru întreținere.
- se vor executa lucrări de curățire periodice a albiei prin grija Primăriei

Se interzice:

- amenajarea albiei prin realizarea unui canal cu pereți din beton

H. CONDIȚII DE AVIZARE

Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire

- construcții de clădiri noi, extinderi de clădiri existente
- lucrări de reparații la fațade și învelitoare
- revopsirea fațadei
- amplasarea de firme și reclame
- demolare clădiri
- amenajarea spațiilor publice
- amplasare de mobilier urban, obiecte supraterane ale rețelelor edilitare (stâlpi pentru iluminat, cutii pentru echipamente, etc.)

Avize speciale

Prin grija Primăriei din Sînmartin se va comanda un **studiu de specialitate pentru delimitarea sitului arheologic** „Așezarea de epoca bronzului de la Sînmartin”, înscris în Lista

monumentelor istorice cu indicativul HR-I-s-B-12709 cu adresa „Ciucani”. Pentru loturile de teren care intră în acest sit în certificate de urbanism emise pentru cumpărare-vânzare și în certificate de urbanism emise pentru construcții sau intervenții la clădiri existente se vor introduce restricțiile date prin acest studiu.

Întocmit:
arh. Fekete Márta